

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR SALA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA-LABORAL

JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH
Magistrado Sustanciador

AUTO DE SUSTANCIACIÓN CIVIL

Veinticinco (25) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

“TRASLADO DE LA SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACION”

“TRASLADO DE LA SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACION” RAD: 20-178-31-53-001-2021-00087-01 CIVIL – EXPROPIACION - Promovido por AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA contra ESTHER MARIA BARRIOS MEDINA

Atendiendo a lo reglado en la ley 2213 del 13 de junio 2022¹, por medio de la cual se establece la vigencia permanente del decreto legislativo 806 de 2020, se tiene que:

Mediante auto del 29 de noviembre de 2023, notificado por estado electrónico Nro.163 del 30 noviembre de 2023, se corrió traslado por el termino de 5 días a la parte recurrente, para sustentar el recurso de apelación, realizándolo en debida forma de conformidad con la constancia secretarial del 23 de enero de 2023, escrito que se anexa al presente auto para conocimiento del no recurrente.

En razón de lo anterior, es procedente dar aplicación al artículo 12 de la ley 2213 del 13 de junio de 2022.

Así las cosas, el despacho:

RESUELVE:

Artículo 12 Apelación de sentencias en materia Civil y Familia. El recurso de apelación contra sentencia en los procesos civiles y de familia se tramitará así:

(...)

Ejecutoriado el auto que admite el recurso o el que niega la solicitud de pruebas, el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes. De la sustentación se correrá traslado a la parte contraria por el término de cinco (5) días. Vencido el término de traslado se proferirá sentencia escrita que se notificará por estado. Si no se sustenta oportunamente el recurso, se declarará desierto

PRIMERO: CORRER TRASLADO del escrito de sustentación del recurso de apelación presentado por la parte recurrente por el término de cinco (5) días contados a partir del día siguiente de la notificación por estado del presente proveído.

SEGUNDO: En caso de existir pronunciamiento respecto de la sustentación deberá allegarse por escrito, dentro del término señalado, únicamente al correo electrónico de la Secretaría de la Sala Civil, Familia, Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, Cesar secscftsvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co. se entenderán presentados oportunamente si son recibidos antes del cierre de la Secretaría del día en que vence el término, es decir, antes de las seis de la tarde (6:00 p.m.) de conformidad con el inciso 4º del artículo 109 del CGP aplicable por remisión normativa en materia laboral.

TERCERO: PONGASE A DISPOSICIÓN de los apoderados la página web <http://www.tsvalledupar.com/procesos/notificados/> a través del módulo procesos, encontrará adicional a las providencias proferidas en esta instancia los estados correspondientes, además del proceso digitalizado y los audios de las audiencias surtidas en primera instancia; para obtener clave de acceso comunicarse vía WhatsApp al número 3233572911

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

SIN NECESIDAD DE FIRMAS

(Art. 7, Ley 527 de 1999, Arts. 2 Inc. 2,

Ley 2213 de 2022; Art 28;

Acuerdo PCSJA20-11567 CSJ)

JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH

Magistrado Sustanciador

Sustentación del recurso de apelación contra la sentencia de fecha 28 de junio de 2023, notificada en estado No. 64 del 29 de junio de 2023.

Gesti Pred <gesti.pred@gmail.com>

Jue 11/01/2024 14:10

Para:Secretaria Sala Civil Familia Tribunal Superior - Seccional Valledupar <secscftsvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (329 KB)

SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN - SENTENCIA ESTHER MARIA BARRIOS - 2021-00087 .pdf;

**SEÑOR
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
VALLEDUPAR
E.S.D**

DEMANDANTE: Agencia Nacional de Infraestructura.

DEMANDADO: Esther María Barrios y otros.

REF. 201783153001-**2021-00087-00.**

ASUNTO: Sustentación del recurso de apelación contra la sentencia de fecha 28 de junio de 2023, notificada en estado No. 64 del 29 de junio de 2023.

Mediante el presente remito para su conocimiento y fines pertinentes.

Cordialmente,

Carlos Eduardo Puerto Hurtado
C.C. 80.085.601 de Bogotá
T.P. 148.099 del C.S. de la J
Apoderado de la Agencia Nacional de INfraestructura - ANI

Recibo notificaciones en los correos
carlospuerto@mpmabogados.com
gesti.pred@gmail.com

--



GESTIPRED COLOMBIA S.A.S
TEL: (031) 7427435



Agencia Nacional de
Infraestructura



Libertad y Orden

**SEÑOR
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
E.S.D**

DEMANDANTE: Agencia Nacional de Infraestructura.

DEMANDADO: Esther María Barrios y otros.

REF. 201783153001-2021-00087-00.

ASUNTO: Sustentación del recurso de apelación contra la sentencia de fecha 28 de junio de 2023, notificada en estado No. 64 del 29 de junio de 2023.

CARLOS EDUARDO PUERTO HURTADO, mayor de edad, domiciliado en la Ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No 80.085.601 de Bogotá, portador de la tarjeta profesional No 148.099 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como Apoderado Judicial de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** en el presente proceso ejecutivo a continuación del de expropiación; respetuosamente por medio del presente me permito interponer recurso de apelación contra la sentencia de fecha 28 de junio de 2023, notificada en estado No. 64 del 29 de junio de 2023; en atención a las siguientes consideraciones:

**PRIMERO
FUNDAMENTOS DE DERECHO**

CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO: ART. 320 Y S.S.:

ARTÍCULO 320. FINES DE LA APELACIÓN

El recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión.

Para interponer el recurso la parte a quién le haya sido desfavorable la procedencia: respecto del coadyuvante se tendrá en cuenta lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 71.

...

**SEGUNDO
CONSIDERACIONES**

PRIMERA: EN CUANTO A LA VIGENCIA DEL AVALÚO APORTADO CON LA DEMANDA DE EXPROPIACIÓN JUDICIAL. En este primer punto abordar, es necesario traer en mención las consideraciones tenidas por el despacho cuando afirma:

“Conocido los documentos aportados por el demandante, es razón suficiente para inferir que prestan pleno valor demostrativo, por supuesto que contienen los actos administrativos en mención, la orden de expropiación del inmueble de propiedad de la parte demandada y, por cuanto que, además, fueron expedidos por la autoridad competente y en ellos se exponen los fundamentos de orden constitucional, legal y contractual que permitieron declarar el bien como de utilidad pública e interés social que determinaron su expropiación y que se relacionan con el sistema estratégico de transporte para la Nación, pues adviértase que se trata de una vía

nacional, razón de peso suficiente para acceder a las pretensiones de la demanda y decretar la expropiación del bien pretendido y consecuente a ello determinar la indemnización que corresponde.

...

13.- En punto a su vigencia, de cara a lo previsto por el parágrafo 2° de la Ley 1682 de 2013, modificado por el art. 9 de la Ley 1882 de 2018, se advierte del plenario como fecha del informe la del 18 de junio de 2020 y que la notificación de la oferta se ejecutó el 16 de julio de 2020, frente a la cual, no obstante haberse objetado el 8 de septiembre de 2020, dicha refutación no tuvo éxito por cuanto no se hizo dentro del término previsto, tal y como se colige de los documentos adosados con la demanda; entretanto que, la de presentación de la demanda fue el 10 de septiembre de 2021, esto es, pasado el año que consagra la ley; en otras palabras, no tenía vigencia para que se pudiera catalogar como idóneo en este asunto, máxime, se reitera, que la parte demandada, con la objeción formulada presentó que, en rigor, cumple en este asunto, por lo menos con el término antes aludido.”

En cuanto a lo manifestado por el Despacho me permito indicar dos puntos fundamentales a tener en cuenta y que no fueron tenidos en cuenta por parte del A quo al momento de tomar la decisión;

El primero, en cuanto a lo concerniente con el reconocimiento de que los documentos aportados con la demanda, conocidos como actos administrativos presentan pleno valor demostrativo, dentro de dichos documentos que el despacho le da plena validez en razón a una Declaratoria de Utilidad pública, la cual fue la fuente para realizar el avalúo y posterior Oferta Formal de Compra que no fue aceptada y conllevó la proyección de la Resolución de Expropiación que abre el trámite judicial sobre la necesidad de adquirir el predio, todos ellos, debidamente ejecutoriados, y desconocer o desmeritar alguno de tales documentos sería ir contravía con los principios de legalidad, siendo pertinente recalcar lo expuesto en el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, que modificó el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, que reza lo siguiente:

“ARTÍCULO 6o. El artículo 37 o de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

Artículo 37. El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

*En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado. <Inciso CONDICIONALMENTE exequible> En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, **el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.***



El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda.

Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del autoavalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de autoavalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1673 de 2013.” (Negrilla resaltada fuera de texto original)

De la misma forma, la Ley 388 de 1997 en su artículo 61 establece el procedimiento de enajenación voluntaria de la siguiente forma:

“Artículo 61º.- Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 de 1989:

*El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. **El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica. (...)**” (Negrilla resaltado fuera de texto original).*

Por lo que se entiende que, de conformidad con los parámetros establecidos en la Ley, que el precio de adquisición que se establezca será el vigente al momento de la Oferta Formal de Compra, y de igual manera con observancia a las condiciones particulares consignadas en el momento de dicha oferta, valor con el cual se realizará la enajenación voluntaria y como la misma norma estipula de no ser posible se iniciará el proceso judicial de expropiación. Así pues, una vez hecho el anterior análisis normativo, es pertinente aclarar que la Resolución de Expropiación, como acto administrativo definitivo, a la fecha no ha sido objeto de nulidad u objeción alguna por lo que bajo el principio de legalidad se entiende vigente al momento de la presentación de la demanda y se presume su legalidad de forma integral junto con el avalúo que la soporta; por lo que no resulta procedente por parte del suscrito el desconocimiento en que incurre el Despacho del avalúo inicialmente aportado por mi prohijada, puesto que como se expuso anteriormente, lo anterior no es procedente.

Ahora bien, la decisión del señor Juez de no dar valor probatorio al dictamen presentado por mi poderdante con la demanda, el cual goza de legalidad al día de hoy, implica desconocer el ejercicio valorativo realizado sobre el área requerida al momento de la Oferta Formal de Compra que como bien se expuso debe tenerse en cuenta a efectos de definir el valor a indemnizar, pues es conforme a la realidad jurídica y fáctica de ese momento que debe determinarse el valor a indemnizar correspondiente por el predio objeto de expropiación; sin embargo con tal desconocimiento probatorio por parte del Despacho se está generando a mi prohijada un detrimento patrimonial habida



Agencia Nacional de
Infraestructura



consideración de la diferencia entre los avalúos presentados, evidenciándose así un incremento en el valor decretado a indemnizar sobre el valor del avalúo aportado por mi prohijada.

Así entonces, el pretender dejar sin efectos el avalúo que hace parte del acto administrativo de expropiación, resulta ser una decisión contraria a derecho y además extralimitante de las funciones del despacho de primera instancia, porque no se puede desconocer que el mismo es el soporte del acto administrativo de la oferta formal de compra y de la resolución de expropiación, el cual se encuentra vigente y goza de presunción de legalidad, con lo cual dejarlo sin efectos es como dejar sin efectos la resolución de expropiación, lo cual no está dentro de las competencias de un Juez Civil del Circuito.

En sustento de todo lo anterior, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en fallo de tutela STC2366-2020, en un proceso de muy similares características al presente y en el que se vincula al Tribunal Superior de Distrito Judicial de Sincelejo, resalta la importancia del avalúo aportado con la demanda, reivindicando su rol como medio de convicción y parte del acervo probatorio del proceso de expropiación. Y es que en sus motivaciones de manera contundente precisa:

“Es importante relieves que, si bien es cierto, el avalúo presentado por la ANI se dio bajo un procedimiento de naturaleza propiamente administrativo, no lo es menos que, una vez instalado en terrenos jurisdiccionales, dicho documento constituye parte del haz probatorio arrojado por una de los contendientes y, bajo tal consideración, necesariamente hubo de ser objeto de ponderación, a fin de dar cabal cumplimiento al precepto probatorio que compele al operador judicial a apreciar, en conjunto, los mecanismos persuasivos y a “exponer razonadamente el mérito que les asigne” (Negrita y Subrayado fuera de texto).

El segundo, En cuanto a la vigencia del avalúo, cuando según los análisis realizados manifiesta que se encontraba vencido al momento de la presentación de la demanda, aunado a los argumentos reseñados anteriormente, dónde se demuestra parte de la vigencia y legalidad del avalúo aportado con el escrito de demanda, es pertinente traer a colación que: como anexo en la demanda de expropiación presentada el 10 de septiembre de 2021 ante el Juzgado Civil del Circuito de Chiriguaná, se presentó **el Avalúo Pericial realizado por LA CORPORACIÓN INMOBILIARIA DEL CARIBE - LONJACARIBE de fecha 18 de junio de 2020**, determinó como suma que corresponde al área de terreno requerida, las construcciones, mejoras y especies en él incluidas el total de CINETO CUATRO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CUATROSCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS CON SETENTA Y OCHO CENTAVOS (\$104.385.474,78). MONEDA CORRIENTE.

Así las cosas, de conformidad con el avalúo mencionado en el párrafo anterior, **la Sociedad Yuma Concesionaria, formuló Oferta Formal de Compra No. YC-CRT-91547 de fecha 16 de julio de 2020**, la cual fue notificada personalmente al titular del derecho real de dominio el mismo día por correo electrónico mariag.stilo@gmail.com,



proporcionado por la propietaria del predio. **Conforme a esto, se puede establecer que la Oferta Formal de Compra fue notificada al propietario del inmueble dentro de la vigencia del Avalúo Comercial**, lo cual implica que, a partir de la fecha de expedición de la oferta de compra, este avalúo comienza a ser parte integral del acto administrativo de carácter complejo que es la oferta mencionada.

El avalúo presentado con la demanda de expropiación se encuentra elaborado con plena observancia de la normatividad vigente para el asunto, esto es, el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, la Ley 388 de 1997 y artículo 27 del Decreto 2150 de 1995, normatividad regulatoria de los dictámenes periciales que se hacen necesarios para dar inicio al proceso de expropiación judicial establecido en el artículo 399 del Código General del Proceso.

Asimismo, es importante traer a colación, que si bien de conformidad con la normatividad existente, el Decreto 1420 de 1998 en su artículo 19 determina que “Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación”, y de igual forma, el parágrafo 2 del artículo 9 de la Ley 1882 establece que: “ *El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este. Una vez notificada la oferta, el avalúo quedará en firme para efectos de la enajenación voluntaria*”, la vigencia señalada por las normas citadas aplica desde su emisión hasta la presentación de la Oferta Formal de Compra, y no está sujeta al momento de la presentación de la demanda, sino que como se ha planteado en la legislación dentro de los procesos judiciales de expropiación, existe un tránsito previo que inicia con una etapa de enajenación voluntaria en virtud de la cual se formula una Oferta Formal de Compra con base en el avalúo inicial tal como se mencionó anteriormente en las normas señaladas en el primer punto abordado en este acápite.

Por lo anterior, se entiende que, de conformidad con los parámetros establecidos por la Ley, el avalúo aportado con la demanda conserva la debida vigencia, tenido en cuenta que conforme al valor que se indica en este se realizó la correspondiente Oferta Formal de Compra, la cual fue emitida en virtud del avalúo realizado por parte de LA CORPORACION INMOBILIARIA DEL CARIBE - LONJACARIBE, y notificada en debida forma tal como se puede identificar en el expediente aportado con la demanda de expropiación.

SEGUNDO: DEL AVALÚO PRESENTADO CON LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA: Es sabido por los operadores judiciales que las normas procesales por su naturaleza son de orden público, lo que conlleva a limitar el criterio de interpretación de los sujetos mencionados; en consecuencia, y con el fin de que el Despacho se percate de los errores procesales que se comenten con la experticia que se allegó a este proceso por la parte demandada,



Agencia Nacional de
Infraestructura



para el efecto me permito a manera de introducción hacer cita el Código General del Proceso en su artículo 399 numeral 6 que establece:

“ARTÍCULO 399. EXPROPIACIÓN. El proceso de expropiación se sujetará a las siguientes reglas:

(...)

6. Cuando el demandado esté en desacuerdo con el avalúo o considere que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos en él o por un mayor valor, deberá aportar un dictamen pericial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz, del cual se le correrá traslado al demandante por tres (3) días. Si no se presenta el avalúo, se rechazará de plano la objeción formulada.

A petición de la parte interesada y sin necesidad de orden judicial, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) rendirá las experticias que se le soliciten, para lo cual el solicitante deberá acreditar la oferta formal de compra que haya realizado la entidad. El Gobierno Nacional reglamentará las tarifas a que haya lugar. (...) (Negrilla fuera de texto original)

Con la citada normatividad se puede hacer énfasis en la posibilidad que contempla la ley en favor de la parte demandada para que en aquellos eventos en que no se esté de acuerdo con el avalúo presentado con la demanda pueda aportar en el término establecido por la Ley un dictamen pericial elaborado por una Lonja de Propiedad Raíz o por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, con lo cual es claro que la realización del mismo constituye una carga procesal del demandado para contrariar el avalúo inicialmente aportado con la demanda, en debida forma y por una Lonja de propiedad raíz, no por un perito de forma independiente aún cuando el mismo se encuentre adscrito a una lonja, pues es evidente la razón de la norma al dar la oportunidad procesal para pronunciarse sobre la demanda interpuesta y poder contradecir el avalúo como prueba fundamental dentro del proceso judicial de expropiación.

De la lectura de la norma citada, puede el Despacho a priori presumir el error procesal en que incurren, pues la misma es clara al determinar que el avalúo que presente el demandado deberá ser elaborado por el **“Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una Lonja de Propiedad Raíz”**, lo que conlleva a concluir que el avalúo presentado por la demandada no cumple con el requisito procesal de ser un avalúo elaborado por las entidades mencionadas. Lo anterior, teniendo en cuenta que no es capricho de la norma hacer dicha exigencia, pues su único objetivo es que el sujeto pasivo de la acción no tenga intervención directa sobre la elaboración de la experticia de contradicción, pues de no ser así, la imparcialidad de un particular conocedor de la norma avaluatoria quedará sometida al querer de su contratante, lo que a marras desdibuja la objetividad de su trabajo. Es por esta razón que se previno al despacho de la irregularidad que se presenta con la experticia aportada por parte del demandado para que en el orden procesal que nos gobierna, le de aplicación exegética a la norma, habida consideración de que el avalúo aportado dentro de la contradicción es rendido por el perito Carlos Moscote Amaya, a nombre propio y sin el aval de ninguno del comité

de la Lonja como expresamente consagra la norma, hecho contrario y el cual puede evidenciar que se encuentra con el avalúo aportado con la demanda, dado que el mismo si fue objeto de revisión y de aprobación por parte de varios peritos adscritos a LONJACARIBE, quienes firmaron de manera colegiada el avalúo aportado, el cual el despacho no tuvo en cuenta y se encuentra con todas las características de Ley para tratarse de un avalúo corporativo, que goza de total objetividad, tal como lo pretende la norma, más no es un avalúo suscrito por un solo perito que le resta objetividad misma.

Es por lo anterior que, No obstante, el avalúo aportado de fecha 12 abril de 2022 es entregado por el señor Carlos Moscote Amaya en calidad de perito independiente, y de igual forma, dicha experticia no cuneta con el aval de ninguna Lonja de Propiedad Raíz como cuerpo colegiado o el IGAC, por lo cual sin lugar a mayor interpretación es claro que no cumple con los requisitos expresos consignados en el numeral 6 del artículo 399 del Código General del Proceso, materia frente a la cual incluso existe precedente emanado por la H. Corte Suprema de Justicia en fallo de tutela del 06 de febrero de 2019, con el número de radicado 2019-095, en la que la H. Corte Suprema de Justicia manifiesta:

(...)

“Manifestó que de acuerdo con el numeral 6 del Artículo 399 del Código General del Proceso, Cuando el demandado esté en desacuerdo con el avalúo o considere que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos en él o por un mayor valor, deberá aportar un dictamen pericial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz..., y que según lo define el artículo 9 del Decreto 1420 de 1998, se entiende por lonja de propiedad raíz las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles.

Que de lo anterior se aprecia, que el legislador quiso brindar mayor seguridad en la fuente de quien rendiría el experticio con la objetividad de un cuerpo agremiado o por un funcionario del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, pues de lo contrario habría bastado que la norma señalara que se allegará aquél de cualquier modo como los que se rigen por el régimen general cobijados por el artículo 226 del Código General del Proceso, objetividad que además se refuerza en que éste no quedará sometido a las instrucciones o conveniencias de quien lo sufraga, máxime cuando el interés público está de por medio, como acontece en los proceso de expropiación, cuya indemnización se limita al perjuicio real que se causa por la pérdida del bien a expropiar, según el principio ubi expropiatio ibi indemnitas, es decir es una indemnización compensatoria, más no especulativa o hipotética, así se desprende de la norma referida cuando dispone que la objeción al avalúo aportado por la demandante, se puede hacer para manifestar el desacuerdo con el mismo daño emergente y/o por conceptos no incluidos, como por ejemplo ostentar una explotación comercial fuente de ingresos, que representarán un lucro cesante”(...).

Aunado a lo anterior, fue decisión del Despacho del día 27 de febrero de 2020, dejar en firme el valor del avalúo aportado por la parte demandada, desconociendo por completo que dicho avalúo NO CUENTA CON LA CERTIFICACIÓN COLEGIADA DEL COMITÉ DE AVALÚOS NI SU CORRESPONDIENTE APROBACIÓN, por lo que esté no se puede predicar que provenga de una Lonja de Propiedad Raíz, tal y como lo establece



el artículo 399 del Código General del Proceso, y en concordancia con lo dispuesto en la Ley 1673 de 2013, la cual en su artículo tercero, literal b, establece lo siguiente:

“ARTÍCULO 3o. DEFINICIONES. Para efectos de la presente ley se entenderán como: a) Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo;

b) Avalúo Corporativo: Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz CON LA PARTICIPACIÓN COLEGIADA DE SUS AGREMIADOS. (Subrayado, negrilla y mayúscula fuera de texto original).

Así las cosas, no es procedente el reconocimiento de dicho avalúo como objeción válida y tampoco procedente como valor fijo de indemnización, por los argumentos anteriormente expuesto, por lo cual, en atención a las disposiciones normativas y legales al respecto, el mismo debe ser desestimado en atención a lo relatado en el presente.

Con respecto al avalúo aportado por la parte demandada, en el mismo se encuentran errores técnicos que mencionaremos a continuación:

1. **DESCUENTO POR EL MAYOR VALOR GENERADO POR EL ANUNCIO DEL PROYECTO U OBRA.** De acuerdo a lo señalado en el Parágrafo 1º de la Ley 388 de 1997 se expresa que: “Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización; según sea del caso”, en ese orden de ideas resulta importante aclarar por qué en su análisis no plasmaron el descuento señalado, es decir, se observa que las transacciones empleadas en su análisis de mercado son posteriores al anuncio del proyecto, las cuales no se le han descontado la valoración que ha ejercido la construcción de la doble calzada. Tal hecho pone en juicio el valor generado en el avalúo aportado.
2. **MÉTODO PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO.** Teniendo en cuenta que el método por el que se establece el valor del terreno es la encuesta (Hoja 9 del informe valuatorio), es importante señalar que de conformidad al artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 se indica “PARÁGRAFO. *En el caso de que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.*” Sin embargo, el análisis presentado por el perito tiene varias falencias que deben ser aclaradas o subsanadas, y las cuales se exponen a continuación: A. Verificación de la fuente de información.

2.1. Verificación de la fuente de información. Sin perjuicio de lo anterior, resulta necesario requerirle a los peritos anexar los números de contacto de cada encuestado relacionado en la tabla de la página 11 de informe pericial, esto con el objeto de ser verificado, pues así la norma lo indica.

ENCUESTADOS	VALOR DEL M2 DE TERRENO
ARQ. ADRIAN RIVERA MARTINEZ	\$180.000,00
ARQ. MARTÍN AVILA REALES	\$190.000,00
ARQ. HILARIO ARAGON	\$200.000,00
PERITO JESUS ENIO FONSECA	\$160.000,00
PERITO CARLOS MOSCOTE AMAYA	\$170.000,00
MEDIA ARITMETICA	\$182.000,00
VARIACIÓN ESTÁNDAR	14.282,86
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,85
VALOR ASUMIDO	\$ 182.000,00

2.2. El perito Carlos Moscote se auto encuestó. Se observa que el mismo perito que elabora el avalúo, el señor Carlos Moscote, se incluye como uno de los peritos encuestados. **Esto implica que el resultado tiene un alto grado de subjetivismo.** La esencia de la encuesta es revisar los puntos de vista de expertos evaluadores sobre el bien investigado, pero al incluirse el señor perito como uno de los participantes está perdiendo la objetividad al proceso.

2.3. Asignación del valor de terreno por fuera del intervalo estadístico. El coeficiente de variación está por encima de lo permitido por el artículo 11 de la Resolución 620 de 2008, cuyo máximo permitido es del 7.5%, así:

“Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.”

En este sentido, el perito debió reforzar su análisis estadístico.

2.4. Incumplimiento con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008. De acuerdo con esta norma, para la aplicación de la encuesta el perito debe contemplar en su informe el párrafo del artículo 9 que indica:

“PARÁGRAFO. En el caso de que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en

el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.”

No se observa en el informe indicar la gravedad de juramento que implica realizar el avalúo por este método.

3. VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES, MEJORAS Y ESPECIES.

Respecto a las construcciones es relevante dentro del proceso aclarar a los peritos lo siguiente:

- a) Se solicita a los peritos anexar las memorias de cálculo de cada construcción de cada construcción presente en el informe, con el fin de revisar y constatar los valores adoptados. Pues dichas aclaraciones no se realizaron.
- b) También se debe indicar la respectiva fuente de información a la que recurrieron. Pues se encuentra un gran vacío respecto al tema.
- c) Respecto a las especies se debe indicar la fuente de información que emplearon para la determinación de su valor. Tampoco se encuentran determinadas en la experticia.
- d) Indicar fuente de información de donde se obtuvo el costo de las especies. Pues no clarifican dicha información.

4. DE LA CAPACIDAD DEL AVALUADOR.

El señor abogado del proceso, YAIR CALDERON JACOME, aporta un documento donde en su parecer y entender establece una indemnización por concepto de lucro cesante por actividad económica de \$ 100.043.000 y por parte de las comunidades negras por \$ 54.000.000.

Respecto a esto, es de recordar que en el país existe la Ley del evaluador o la Ley 1673 del 19 de Julio de 2013 que regula la actividad valuatoria y la cual se le debe dar cumplimiento estricto, en ese sentido, notamos que el señor abogado **NO ES UN AVALUADOR Y POR LO TANTO NO CUENTA CON EL REGISTRO ABIERTO DEL AVALUADOR.** Este último es el documento que acredita a los evaluadores con esa calidad.

Respecto al cálculo de la indemnización que realiza el señor Calderón, es importante señalar que la Ley de Infraestructura Ley 1682 de 2013 establece en su artículo 23 “El avalúo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares.”; ahora bien, para que se tase la indemnización (lucro y daño emergente), el experto evaluador debe contar dentro de su Registro Abierto del Avaluador (RAA) la categoría N°13 que establece el Decreto 556 de 2014 que establece:



13	INTANGIBLES ESPECIALES	Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.
----	-----------------------------------	--

En ese orden de ideas, se solicita al juez iniciar el proceso sancionatorio contra el señor abogado Yair Calderón conforme a los términos establecidos en la Ley 1673 de 2013.

**TERCERO
PETICIÓN**

1. Por todo lo manifestado, sírvase señor Juez revocar la sentencia proferida de fecha 28 de junio de 2023, notificada en estado No. 64 del 29 de junio de 2023.

Téngase como pruebas y anexos los documentos que reposan en el expediente.

Cordialmente,



CARLOS EDUARDO PUERTO HURTADO
C.C. 80.085.601 DE BOGOTÁ
T.P. 148.099 DEL C.S.J.